

La ripresa difficile

LE MISURE DEL GOVERNO

Stop alla retroattività

La vendita diretta del bene da parte della banca non si applicherà a vecchi contratti e surroghe

La morosità

Immobile a rischio solo se il consumatore non effettua pagamenti per 18 rate

Mutui casa, contratti più trasparenti

Oggi il parere all'esame delle Camere - Assistenza di un consulente prima della firma

Marco Mobili
Giovanni Parente
ROMA

● Mutui prima casa più trasparenti. Soprattutto poi se la banca e il cittadino decidono di inserire la cosiddetta «clausola di inadempimento», ossia la possibilità per la banca di poter vendere l'immobile senza ricorrere al giudice nel caso di un numero di rate non pagate. Rate che, come già annunciato la scorsa settimana dal Pd, non potranno essere inferiori a 18. Nessuna possibilità, poi, di estendere il nuovo vincolo ai contratti di mutuo già sottoscritti. Nella versione finale del decreto all'esame delle Camere, ha spiegato il relatore al parere a Montecitorio Giovanni Sanga (Pd), dovranno essere cancellate le parole «o successivamente» e dovrà essere espressamente prevista l'inapplicabilità della «clausola di inadempimento» anche alle surroghe. Inoltre, vera e propria tutela per i cittadini sottolinea ancora Sanga, dovrà essere tradotta in norma «di rango primario» il cosiddetto «patto marciano» che, in sintesi, obbliga la banca, in caso di vendita dell'im-

mobile, a restituire al debitore l'importo eccedente la quota di debito residuo.

Sono alcune delle principali «condizioni» inserite nello schema di parere depositato ieri in Commissione Finanze alla Camera e su cui oggi si avvierà la discussione a Montecitorio e al Senato, salvo eventuali reazioni delle opposizioni, a partire dal Movimento 5 Stelle, che ripetutamente hanno chiesto il ritiro del provvedimento.

Sono 10 le condizioni poste dalla maggioranza al Governo per il via libera al Dlgs con cui viene recepita in Italia la direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori per beni immobili residenziali. A queste si aggiungono almeno otto osservazioni. La prima condizione è quella di scrivere nero su bianco anche nell'ordinamento italiano ciò che la Commissione europea e la stessa Corte di cassazione (sentenza 10086/2012) hanno sancito, ossia la possibilità di ricorrere al «patto marciano». A differenza del patto commissorio, espressamente vietato dal Codice civile (articolo 2744), non è prevista alcuna «sproporzione tra l'entità del debito e il valore del bene da-

to in garanzia». Il che obbliga, previa perizia e stima della casa, il creditore (banca) a restituire al debitore (cittadino) l'importo eccedente l'entità del credito. Come sottolinea Sanga nella stessa proposta di parere, il Governo dovrebbe prevedere una procedura attuativa proprio per cancellare ogni possibile incertezza nella corretta applicazione del patto marciano. Ma soprattutto dovrà garantire la massima trasparenza nei contratti di mutuo a tutela dei diritti dei consumatori, garantendo che «il debitore sia pienamente avvertito e consapevole del contenuto dell'accordo» e dei suoi eventuali esiti. Occorre eliminare «squilibri o asimmetrie tra le parti».

Altra condizione espressa nello schema di parere è quella di non poter prevedere nessuna deroga al patto commissorio. Ma soprattutto dovrà essere specificato nell'atto di attuazione del comma 3 del Testo unico bancario (articolo 120-quinquedecies) che il bene potrà passare al creditore solo in caso di mancato pagamento con una morosità non inferiore a 18 rate e non di ritardato pagamento per il quale sono solo 7 le mensilità

fissate dal Tub.

Un ulteriore paletto posto dalla maggioranza riguarda l'estinzione del debito in caso di restituzione o trasferimento della casa direttamente al creditore. Nel caso di vendita, l'importo incassato dalla banca estingue il debito e questo anche nel caso in cui il valore del bene sia inferiore «all'ammontare del debito». In caso poi di inadempimento il trasferimento dell'immobile alla banca dovrà avvenire con un atto separato.

Inoltre la banca non potrà «condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito» della stessa clausola di inadempimento.

Dal canto suo, il consumatore dovrà essere assistito da un consulente per poter valutare la convenienza o meno a sottoscrivere la clausola. E per il perito chiamato a stimare il valore dell'immobile viene chiesto al Governo di assicurarne «l'indipendenza». Per questo la nomina andrà attribuita al Presidente del Tribunale.

Infine sarà necessario prevedere che diventi un obbligo la vigilanza della Banca d'Italia sul fatto che la banca «adotti procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti».

I paletti delle Camere



Clausola scolo per il futuro

Lo schema di parere della Camera al decreto mutui chiede al Governo di evitare ogni possibile applicazione retroattiva della nuova procedura di vendita diretta. Per farlo dovranno essere soppresse le parole «o successivamente» dalla riscrittura dell'articolo del testo unico bancario. Le norme si applicheranno così soltanto ai nuovi mutui sottoscritti successivamente alla data di entrata in vigore del Dlgs. La clausola di inadempimento non varrà neanche per i contratti di surroga



Le diciotto rate

Lo schema di parere vincola l'Esecutivo a disciplinare l'eventuale inadempimento del consumatore solo per i «mancati» e non per i «ritardati» versamenti. Questo comporta che la morosità per inadempimento (e dunque l'eventuale vendita diretta della casa da parte della banca) scatterà solo dopo 18 rate non pagate e non per le 7 mensilità di cui si era inizialmente parlato. Comunque sia il contraente dovrà essere assistito da un consulente per poter valutare la convenienza o meno a sottoscrivere la clausola

ATTENZIONE AI DETTAGLI

Il debitore va avvertito per tempo e dovrà essere consapevole del contenuto e degli effetti della clausola in caso di inadempimento

